PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

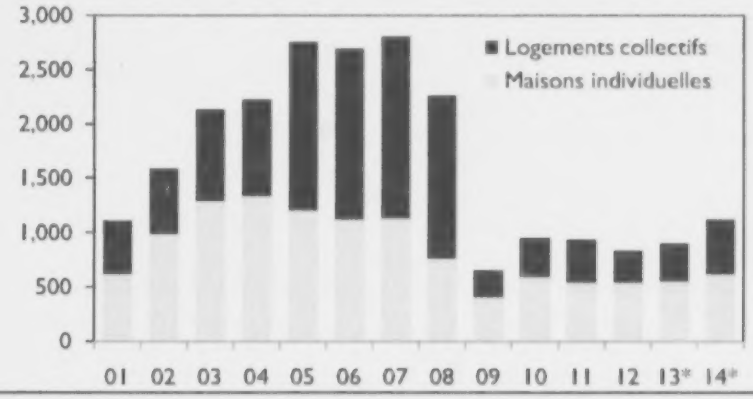
Faits saillants[1]

- Selon les prévisions, 900 logements seront mis en chantier dans la région de Kelowna cette année et 1 125 en 2014. À la fois les maisons individuelles et les logements collectifs devraient connaître une hausse.
- La demande de logements neufs et existants devrait s'accroître en 2014 dans la région. Cet accroissement sera favorisé par une plus forte progression de l'emploi, conjuguée à la faiblesse des taux d'intérêt hypothécaires.
- Les ventes MLS® d'habitations devraient augmenter de 8 % en 2014. Les acheteurs continueront de profiter d'une offre abondante sur le marché de l'existant et de la concurrence par les prix que se livrent les vendeurs.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations augmenteront

Nombre de logements mis en chantier à Kelowna



Source : SCHL (* prévisions)

[1] Les prévisions formulées dans le présent document sont fondées sur les données disponibles le 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2014
3 Hausse des ventes MLS® en 2014
5 Légère baisse du taux d'inoccupation dans le marché locatif
5 L'économie et la croissance démographique de Kelowna soutiendront la demande de logements
6 Les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
9 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Les prix MLS® devraient monter un peu en 2014 en raison de l'accroissement de la demande et de la diminution des inscriptions sur le marché de l'existant.
- On s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements baisse légèrement en 2013 et 2014 dans l'agglomération de Kelowna.

Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2014

On prévoit que 1 125 habitations seront commencées dans la région de Kelowna en 2014 et que la construction à la fois de maisons individuelles et de collectifs s'intensifiera l'an prochain (voir la figure 1). En 2013, poussées à la hausse par une demande accrue de jumelés, les mises en chantier devraient atteindre le total de 900, comparativement à 836 en 2012. La concurrence d'un marché de l'existant bien fourni restera un facteur qui limitera la croissance de la demande de logements neufs cette année et l'an prochain.

Dans le segment des maisons individuelles, on prévoit une augmentation de l'activité en 2014. Le nombre d'unités nouvellement achevées mais non écoulées a diminué de façon continue; il est passé de 99, en septembre 2012, à 77, à pareil mois cette année (voir la figure 2). Il s'est stabilisé au cours des derniers mois autour de 70 à 80 unités, l'écoulement suivant le rythme de la demande. Cette diminution du nombre de maisons neuves non écoulées contribuera à accroître la construction dans ce segment en 2014.

Il s'est vendu un peu plus de maisons individuelles neuves de moins de

Figure 2

Le recul des stocks se traduit par une hausse de la construction résidentielle

Logements neufs achevés, mais non écoulés

Source : SCHL

500 000 $ depuis janvier que pendant la même période de neuf mois en 2012, les maisons de cette fourchette de prix se multipliant dans la région de Kelowna. La croissance des ventes d'habitations de prix modéré reflète la volonté des constructeurs de faire concurrence au marché de l'existant. Les propriétés chères, s'il s'en est moins vendu qu'en 2012, forment toujours une part importante de la demande de logements neufs et représentent 63 % des ventes de maisons individuelles conclues cette année à Kelowna. Les préférences des consommateurs devraient rester en grande partie inchangées en 2014.

On s'attend à ce que le prix des maisons individuelles neuves commence à monter un peu en 2014 sous l'effet de la hausse du coût des matériaux et des terrains attribuable à l'inflation. Comme peu de nouveaux lotissements ont été créés ces dernières années, l'offre de terrains à bâtir s'est peu à peu contractée. Il faut s'attendre à une hausse du prix des terrains plus tard l'an prochain, quand les constructeurs offriront de nouveaux lotissements pour répondre à la demande. En 2013, les prix moyen et médian des maisons individuelles neuves ont connu une relative stabilité : ils ont diminué quelque peu probablement à cause de l'augmentation des ventes d'habitations de prix modéré.

Les mises en chantier de logements collectifs seront plus nombreuses à Kelowna en 2014. Au cours des deux dernières années, les constructeurs, à quelques exceptions près, ont donné la priorité aux petits ensembles visant les propriétaires-occupants plutôt qu'aux grands immeubles d'appartements en copropriété; pris ensemble, les maisons en rangée et les jumelés commencés ont atteint le total de 194 en 2012, contre 157 en 2011. Cette tendance s'est maintenue en 2013 : depuis le début de l'année, on compte 139 mises en chantier comparativement à 120 durant les neuf premiers mois de 2012. Il est plus facile pour les constructeurs de mettre en marché graduellement ces types de logements. Les nouveaux collectifs à faible densité ciblent les acheteurs locaux plutôt que les investisseurs de l'extérieur de la

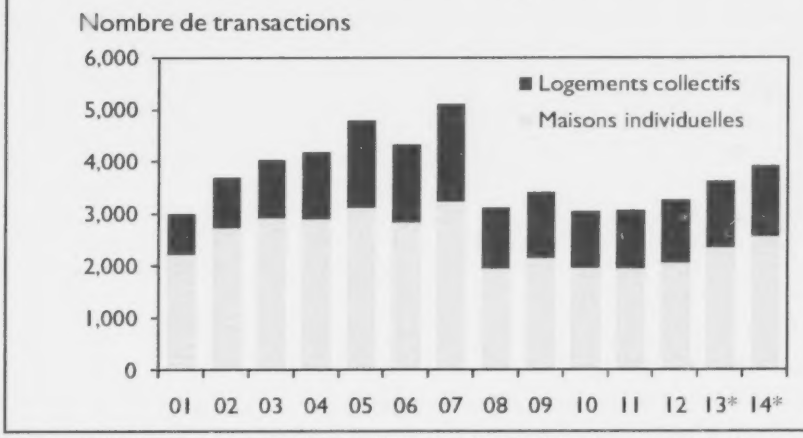
région et les personnes à la recherche d'une habitation de villégiature ou d'une résidence secondaire. À l'instar de ce que l'on peut observer dans le segment des maisons individuelles, la demande de logements de prix modéré a été la plus forte.

Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont pris plus de temps à remonter que celles de logements collectifs à faible densité : un seul grand ensemble devrait être commencé en 2013. Le fléchissement de la demande de résidences secondaires, de logements de villégiature et d'autres types de copropriétés axées sur les investisseurs, conjugué à une accumulation des stocks, a pesé sur la construction de copropriétés au cours des dernières années. Le nombre de logements en copropriété écoulés s'est accru mais reste inférieur aux chiffres enregistrés au milieu des années 2000, et ce, malgré les réductions de prix et les autres mesures incitatives prises par les constructeurs pour attirer les acheteurs.

Le total des copropriétés récemment achevées et non écoulées est descendu à 69 en septembre 2013, alors qu'il était de 123 douze mois auparavant (voir la figure 2). Le nombre de copropriétés en construction a constamment diminué au cours des dernières années; s'élevant jusqu'à 3 000 dans le milieu des années 2000, il n'était plus que de 148 en septembre 2013. La baisse des stocks et le repli du nombre d'ensembles en construction sont certes favorables à l'expansion du segment des copropriétés à Kelowna, mais celui-ci continuera de subir la concurrence des prix que lui livre le marché de la revente, ce qui ralentira le rythme des mises en chantier d'ici la fin de 2013 et en 2014.

Figure 3

Les ventes MLS® d'habitations augmenteront en 2014



Source : OMREB (chambre immobilière de l'Okanagan Mainline). Par logements collectifs, on entend les appartements et les maisons en rangée (à l'exception des unités de la station de ski Big White). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). * Prévisions de la SCHL.

Selon les prévisions, plus de copropriétés seront commencées en 2014 en raison de l'amélioration de la demande, de la décroissance de l'offre sur le marché de l'existant et de la baisse du nombre d'unités neuves non écoulées. Comme seulement deux ensembles ont été commencés depuis 2010, le segment des appartements en copropriété de la RMR pourrait trouver un soutien dans la demande refoulée en 2014. La ville de Kelowna a signalé un accroissement du nombre de projets de construction de logements collectifs en 2013, comparativement aux dernières années. Les projets récents de construction de copropriétés visent les quartiers avoisinant le campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique et le centre-ville.

Hausse des ventes MLS®[2] en 2014

On prévoit qu'il se vendra plus de logements existants dans la région de Kelowna en 2014. La demande devrait se renforcer à mesure qu'augmentera la migration en Colombie-Britannique et que la croissance de l'emploi s'amplifiera dans la province et dans l'agglomération. La faiblesse des taux d'intérêt, combinée avec la stabilité des prix des habitations, soutiendra aussi la croissance de la demande de logements neufs et anciens en 2014.

Les ventes MLS® de propriétés résidentielles ont grimpé en 2013, le cumul des neuf premiers mois de l'année dépassant de 10 % celui de la période correspondante en 2012. Ce sont les maisons individuelles qui ont connu les plus fortes hausses en pourcentage. Les ventes de maisons en rangée ont aussi augmenté par rapport à l'an passé. Quant aux ventes d'appartements en copropriété, elles

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

sont jusqu'ici moins nombreuses qu'en 2012, mais on observe une remontée constante au cours des derniers mois. Toutes habitations confondues, les ventes MLS® devraient s'accroître de 12 % en 2013 puis de 8 % en 2014.

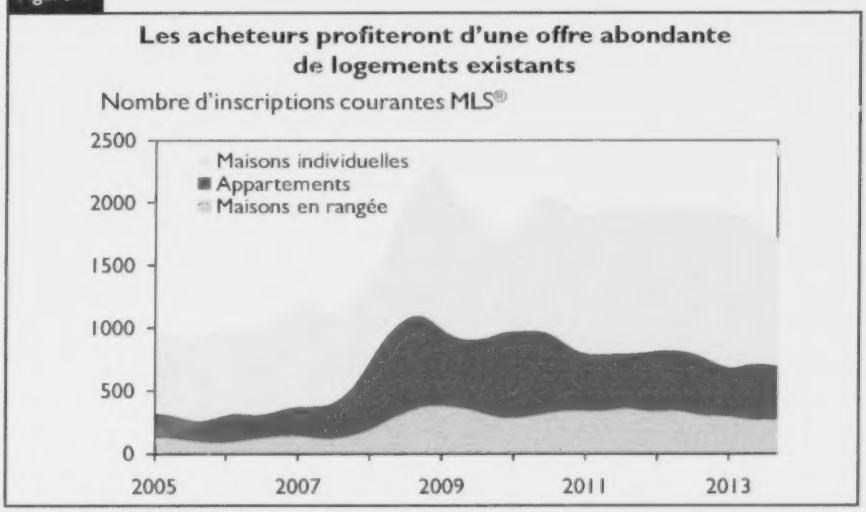
L'offre devrait rester abondante sur le marché de la revente de Kelowna en 2014. Les acheteurs continueront donc de bénéficier de la concurrence par les prix que se livrent les vendeurs. Les habitations déjà inscrites et les nouvelles inscriptions, si elles ont diminué au cours de l'an dernier, restent nombreuses (voir la figure 3). La réduction de l'offre est en partie attribuable à l'augmentation des ventes durant les six derniers mois. D'autres facteurs peuvent aussi avoir joué, par exemple, la décision prise par des propriétaires d'attendre, pour mettre ou remettre en vente leur habitation, que les prix se soient stabilisés ou aient commencé à monter.

Les prix MLS® des maisons individuelles devraient se stabiliser en 2013 et monter un peu en 2014. Leur décroissance, observée durant la seconde moitié de 2012 et le début de 2013, s'est arrêtée. Elle était en partie due à la composition des ventes, qui a fait une plus large place que l'année précédente aux habitations à prix modéré. Sous l'effet conjugué de la faible augmentation de la demande et du grand nombre d'inscriptions, les pressions haussières qui s'exercent sur les prix continueront de s'atténuer cette année et durant la première moitié de 2014. On s'attend à une légère hausse – 1,5 % – du prix des maisons individuelles plus tard en 2014, la demande s'intensifiant et l'offre diminuant lentement sur le marché de l'existant.

Si les acheteurs se sont focalisés sur les maisons individuelles à prix modéré en 2013, la demande s'élargira en 2014 pour intégrer les propriétés plus chères. Les ventes de maisons individuelles de moins de 400 000 $ ont augmenté de 26 % pendant les neuf premiers mois de 2013, comparativement à la même période l'an passé. Cette fourchette de prix comprend 43 % des maisons vendues depuis le début de l'année, contre 39 % durant les trois premiers trimestres de 2012.

Figure 4

Les acheteurs profiteront d'une offre abondante de logements existants



Sources: CMREB (données désaisonnalisées)

Rutland, Westbank, Glenrosa et la zone centrale sont les secteurs où les prix seront les plus bas dans l'agglomération. Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont ceux qui attirent le plus d'acheteurs en quête de maisons individuelles de prix intermédiaire. La zone sud-est de Kelowna, Dilworth Mountain et Mission ainsi que certains quartiers de North Glenmore, Lakeview Heights et West Kelowna sont les endroits où les propriétés se négocient aux prix les plus hauts. Si les prix des maisons diffèrent selon les quartiers de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kelowna, c'est généralement parce que le coût des terrains et les frais d'aménagement varient et aussi à cause d'autres facteurs comme les équipements et services, la vue sur la vallée ou le lac, etc.

Les ventes de copropriétés et de maisons en rangée devraient croître davantage en 2014 puisque les prix des maisons individuelles se stabiliseront puis se mettront à monter légèrement. On prévoit que l'augmentation qu'ont connue cette année les ventes de maisons en rangée se poursuivra en 2014. Les ventes d'appartements en copropriété ont été plus lentes à remonter en 2013 que celles de maisons individuelles et de logements en rangée. Deux facteurs expliquent pourquoi la demande de copropriétés neuves et existantes a crû moins rapidement : l'abondance sur le marché de maisons individuelles et de logements en rangée, souvent le premier choix des acheteurs ayant une famille, et le moins grand nombre d'acheteurs investisseurs que dans les dernières années.

Comme la croissance économique se poursuit en Alberta et en Saskatchewan, le marché de villégiature de Kelowna devrait attirer un peu plus d'acheteurs de copropriétés en 2014. Les prix des habitations sont en hausse dans ces deux provinces, un facteur clé qui sous-tend normalement la demande de logements de villégiature et de résidences secondaires à Kelowna.

Par rapport à ce qu'elle était durant la période 2003-2008, la demande de copropriétés de villégiature et de résidences secondaires émanant d'acheteurs de l'extérieur de la région a fléchi. La concurrence plus vive livrée par les marchés de villégiature américains et le nombre grandissant de nouveaux complexes de cette nature ailleurs en Colombie-Britannique ont aussi contribué à réduire les ventes de ce type de propriétés au cours des dernières années. Plus récemment, les prix des habitations de villégiature ont commencé à se stabiliser aux États-Unis et à augmenter légèrement dans certains endroits. Par ailleurs, la devise américaine s'est appréciée par rapport au dollar canadien. La hausse du prix des habitations aux États-Unis, combinée avec le renforcement du dollar américain, pourra susciter un nouvel intérêt pour les marchés de villégiature canadiens, dont celui de Kelowna.

Les prix des copropriétés devraient se stabiliser d'ici la fin de 2013, puis monter légèrement plus tard l'an prochain à mesure que la demande s'intensifiera.

Une croissance modeste de la demande, conjuguée avec une offre abondante et des prix stables, gardera le marché de la revente de Kelowna favorable aux acheteurs cette année. On s'attend à ce que le marché MLS® parvienne à l'équilibre plus tard en 2014.

Légère baisse du taux d'inoccupation dans le marché locatif

On prévoit que le taux d'inoccupation des logements locatifs diminuera un peu à Kelowna : de 4 % en 2012, il descendra à 3,5 % en 2013, puis à 3,0 % en 2014. Une plus forte croissance de l'emploi, combinée avec un moindre accroissement du parc des appartements locatifs, contribuera à une diminution un peu plus faible des taux d'inoccupation l'an prochain. La majoration des taux d'intérêt hypothécaires et la montée des prix des habitations ralentiront peut-être le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires plus tard en 2014. La concurrence des appartements en copropriété loués par des investisseurs et d'autres types de logements locatifs resteront des facteurs qui garderont le taux d'inoccupation des appartements de Kelowna au-dessus de la moyenne sur dix ans.

Le parc des appartements bâtis expressément pour être donnés en location grossira moins vite cette année et en 2014. On prévoit qu'environ 115 unités seront ajoutées à l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2013 par la SCHL, comparativement à 427 lors de la précédente période de deux ans. Les mises en chantier d'appartements locatifs d'initiative privée devraient se chiffrer à 70 en 2013. On prévoit qu'aucun grand immeuble locatif ne sera commencé en 2014.

Comme le nombre d'appartements vacants restera élevé, les loyers moyens seront à peu près stationnaires et n'augmenteront que légèrement cette année et l'an prochain.

L'économie et la croissance démographique de Kelowna soutiendront la demande de logements

On prévoit un accroissement modeste de la population et de l'emploi dans la région de Kelowna en 2014, ce qui favorisera une amélioration de la demande de logements. Les perspectives d'emploi permettent de prévoir des gains modestes l'an prochain, une croissance plus vigoureuse étant attendue dans les secteurs de la construction et des services.

L'aéroport international de Kelowna et les entreprises qui gravitent autour, ainsi que l'antenne de l'Université de la Colombie-Britannique dans la vallée de l'Okanagan (UBC Okanagan), demeurent deux centres régionaux d'emplois de premier plan. L'aéroport international de Kelowna est maintenant l'un des plus achalandés au Canada, le volume de passagers y étant en voie d'atteindre un niveau record en 2013. Les travaux d'agrandissement du terminal se poursuivront jusqu'en 2016. La plus grande accessibilité de la vallée de l'Okanagan rendra la région plus attrayante pour les touristes et les entreprises, et attirera des navetteurs, des gens qui souhaitent vivre à Kelowna mais travailler ailleurs. Depuis sa création en 2005, UBC Okanagan est devenu un important moteur économique. Le plan initial d'aménagement du campus est complètement réalisé et on s'attend à une augmentation plus lente des inscriptions, mais la région de Kelowna devrait continuer de bénéficier des emplois directs et indirects, des dépenses en immobilisations, des

partenariats industriels, des fonds pour la recherche et de la notoriété engendrés par cet établissement scolaire. Les répercussions de l'UBC Okanagan sur l'économie et l'emploi de la RMR contribuent à intensifier la demande de logements.

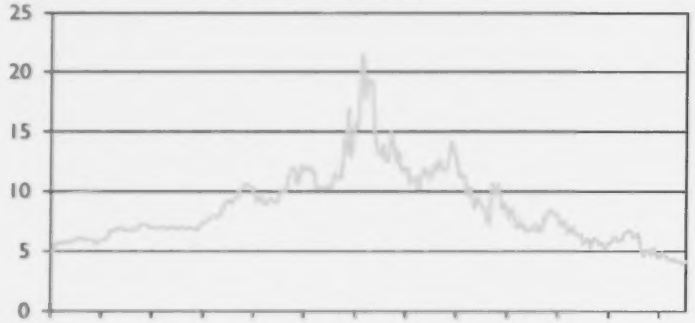
Parmi les autres grands chantiers prévus, mentionnons l'expansion en cours de l'hôpital général de Kelowna, qui le rendra capable de dispenser des soins de santé offerts uniquement à Vancouver pour l'instant – un élément non négligeable pour les personnes qui songent à venir s'installer dans la région. La décision annoncée récemment par l'Interior Health Authority d'entreprendre la construction d'une tour dans le centre-ville favorisera aussi l'accroissement de l'emploi et pourra stimuler la demande de logements dans ce secteur.

La population de la région de Kelowna a ralenti sa croissance par rapport aux dernières années : selon les estimations de BC Stats, elle a augmenté de 0,6 % en 2012, comparativement à 3,5 4,0 % annuellement au milieu des années 2000. Bien que la migration nette ait globalement diminué dans la région de Kelowna, les flux migratoires interprovinciaux et infraprovinciaux sont demeurés à des niveaux élevés. La mobilité stimule le renouvellement, ce qui favorise la demande de biens, de services et de logements. La croissance démographique devrait s'amplifier à mesure que l'immigration s'intensifiera, que la population prendra de l'âge et que l'économie de la région et de la province accélérera son expansion. Selon les projections de BC Stats, la croissance démographique annuelle de la RMR de Kelowna devrait demeurer stable jusqu'en 2025 et s'établir à 1,3 1,7 %[3].

Figure 5

Les taux hypothécaires sont bas dans une perspective historique

Moyenne des taux hypothécaires à cinq ans pour les propriétés résidentielles (en pourcentage)



Source : Banque du Canada

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[4].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

[3] Résultats du modèle de projection démographique P.E.O.P.L.E. 2013 de BC Stats

[4] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux d'intérêt hypothécaires, malgré leur légère hausse en 2013, continuent de soutenir la demande de logements. Ils devraient monter graduellement en 2014, mais demeurer bas dans une perspective historique.
Emploi	L'emploi s'est replié en 2013, comparativement aux niveaux atteints en 2012. On prévoit des gains modestes en 2014, soit un accroissement de 1,1 % par rapport aux chiffres de 2013. La progression de l'emploi alimentera la demande de logements.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne a augmenté plus lentement en 2013, en raison du moins grand nombre de postes à plein temps que l'année précédente. La tendance devrait s'inverser en 2014, à mesure que l'économie se renforce et que les emplois à plein temps augmentent.
Population[5]	La population de la région de Kelowna grossit moins rapidement; elle devrait croître de 1,3 % en 2013, comparativement à une progression annuelle de 3 à 4 % au milieu des années 2000. On prévoit que la migration interprovinciale, source importante de nouveaux venus dans la vallée de l'Okanagan, augmentera en 2014.
Marché de la revente	Les ventes MLS® sont en hausse en 2013. Cette légère remontée devrait se poursuivre en 2014. Selon les prévisions, le marché de la revente de Kelowna, cette année favorable aux acheteurs, parviendra à l'équilibre en 2014, les inscriptions diminuant lentement et les prix se mettant à monter un peu. La concurrence du marché de l'existant modérera la croissance de la demande de logements neufs en 2013 et pendant la première moitié de 2014.
Taux d'inoccupation[6]	On s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements diminue à Kelowna en 2013 et 2014, mais reste supérieur à la moyenne sur dix ans. Plusieurs facteurs devraient faire baisser faiblement ce taux, notamment le plus petit nombre d'unités ajoutées au parc locatif cette année et l'an prochain, et la plus forte croissance de l'emploi en 2014.
Logements récemment achevés mais non écoulés	Les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs n'ont cessé de diminuer en 2013. Un moins grand nombre d'habitations récemment achevées mais non écoulées favorisera l'expansion du marché du neuf de la RMR en 2014.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les prévisions pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Si la reprise économique aux États-Unis ou la croissance des pays émergents étaient plus fortes que prévu, l'économie britanno-colombienne en serait favorisée, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur les marchés provinciaux de l'habitation, y compris celui de Kelowna.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements ont fait en sorte que l'économie canadienne est devenue plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité du secteur de l'habitation.

[5] Résultats du modèle de projection démographique P.E.O.P.L.E. 2013 de BC Stats

[6] Il s'agit du taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour être offerts en location.

Résumé des prévisions RMR de Kelowna Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	595	539	544	550	1,1	625	13,6
Logements collectifs	362	395	292	350	19,9	500	42,9
Jumelés	68	83	68	90	32,4	105	16,7
Maisons en rangée	70	96	126	90	-28,6	120	33,3
Appartements	224	216	98	170	73,5	275	61,8
Tous types de logement confondus	957	934	836	900	7,7	1 125	25,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	769 670	734 110	737 419	745 000	1,0	760 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	610 000	574 900	589 450	595 000	0,9	610 000	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	2,6	-0,4	-0,8	-0,9	-	0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 289	3 330	3 516	3 950	12,3	4 250	7,6
Nouvelles inscriptions MLS®	9 987	9 202	8 851	8 300	-6,2	9 000	8,4
Prix MLS® moyen ($)	525 491	507 392	504 644	499 500	-1,0	507 500	1,6
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,5	3,0	4,0	3,5	-0,5	3,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	898	922	927	935	-	942	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	740	736	750	760	-	770	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	94 600	94 400	92 900	91 500	-1,51	92 800	1,42
Croissance de l'emploi (%)	8,1	-0,2	-1,6	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	7,7	7,9	6,8	7,0	-	7,0	-
Migration nette (C.-B.)	39 597	32 244	24 513	36 700	49,7	41 300	**

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
(1) Les données de 2009 sur la migration sont une prévision
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations Prix de vente moyen MLS® - logements individuels

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

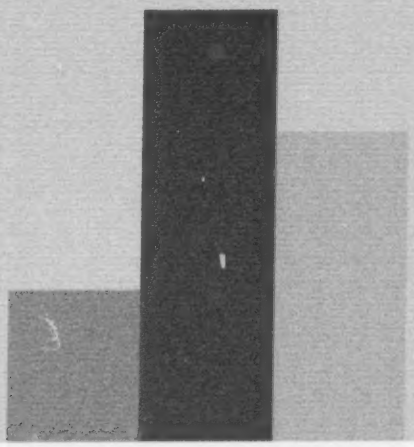
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64361_2013_B02